



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1113304611

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE ANDRES GUTIERREZ ACEVEDO			FECHA VISITA	11/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1113304611			FECHA INFORME	17/02/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 99 66E-43 CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H. APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Robledo Pajarito			REMODELADO	
CIUDAD	Medellín			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Antioquia			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ				
IDENTIFICACIÓN	1128461299				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESCALANTE PATINO ERIKA			
NUM. ESCRITURA	10542 Escritura de Propiedad	NOTARIA	15	FECHA
ESCRITURA	Medellín		DEPTO	Antioquia
Ciudad ESCRITURA	AAB0105NUFF			
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	192000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.129			4095.56

M. INMOB.	N°
01N-5538461	Apartamento piso 20

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Barrio Robledo Pajarito, se encuentra a 190 m de Parroquia San Francisco de la Paz y a 1.3 km de Estación Metro-Cable Aurora. Al inmueble se llega así: Se toma la Loma Pajarito y se gira en Calle 64D vías con pavimento, andenes, sardineles y alumbrado público. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	No	Bomba Eyec	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Zona Verde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,145,280

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,145,280

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Debe instalar la cocina, ya que no está y es indispensable de acuerdo a las políticas de caja. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento de 100 mil pesos, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: se necesita escritura de propiedad horizontal, para registrar los garajes que tiene el conjunto.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1128461299 RAA: AVAL-1128461299  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-13 13:28:00

  
Jhordan Alexis Rodriguez Gonzalez  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	768
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT acuerdo 048 de 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.86			
AREA PRIVADA	M2	46.88			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.88

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 99 66E-43 CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H. APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3 | Robledo Pajarito | Medellín | Antioquia está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3188, fecha: 19/04/2023, Notaría: 15 y ciudad: Medellín.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	No hay
Estacionamientos	No hay
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	No hay

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	90
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	24
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.  
 La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	46.88	M2	\$4,056,000.00	100.00%	\$190,145,280.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$190,145,280</b>
Valor en letras	Ciento noventa millones ciento cuarenta y cinco mil doscientos ochenta Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.					

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 9,10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni con cuarto útil de usos privados.

**Entorno:** Las vías de acceso inmediatas al inmueble son: urbanizadas con pavimento, andenes, sardineles en buen estado de conservación y alumbrado público. No se evidencian afectaciones ambientales, de seguridad o de orden público en el entorno inmediato.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3188, Fecha escritura: 19/04/2023, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: Medellín, Administración: 192000, Total unidades: 768, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 24, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En momento de inspección técnica, el inmueble no cuenta con cocina habilitada, estando pendiente la instalación del mesón, grifería, desagüe y cerámica en muro.

**Acabados:** Pisos, muros y Cubierta en obra gris sin acabados, Baño Social Sencillo con piso y muros en cerámica sin división de zona húmeda, Cocina sin habilitar, estando pendiente la instalación del mesón, grifería, desagüe y cerámica en muro. Zona de ropa con muro en 2 niveles de enchape en cerámica. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LUNA DEL VIENTO P.H	18	\$190,000,000	1.00	\$190,000,000	0	\$	0	\$	\$4,052,901.02	324 4539175
2	LUNA DEL VIENTO P.H	18	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$	0	\$	\$4,481,132.08	310 8440397
3	SECTOR LAS LUNAS - PAJARITO	20	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	0	\$	0	\$	\$4,391,509.43	3193533999
4	SECTOR LAS LUNAS - PAJARITO	10	\$235,000,000	0.95	\$223,250,000	0	\$	0	\$	\$4,651,041.67	3014873339
<b>Del inmueble</b>		<b>20</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2		46.88	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,052,901.02
2	2		53	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,033,018.87
3	7		53	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,952,358.49
4	1		48	0.90	1.0	1.00	1.0	1.0	0.9	\$4,185,937.50
<b>2 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,056,053.97</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$96,890.04</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.39%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,152,944.01	<b>TOTAL</b>	\$194,690,015.29
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,959,163.93	<b>TOTAL</b>	\$185,605,604.93
VALOR TOTAL	\$190,145,280.00			

## Observaciones:

Se debe tener en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra en obra gris. Se homogenizan las ofertas 2, 3 y 4 al tener acabados completos en obra blanca.

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191815527>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191251465>

3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2802458292-apartamento-para-la-venta-en-roble-o-pajarito-sector-las-lunas--JM#polycard\\_client=search-nordic&position=24&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=c55611d-5c27-40ff-97a0-a21985252b8d](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2802458292-apartamento-para-la-venta-en-roble-o-pajarito-sector-las-lunas--JM#polycard_client=search-nordic&position=24&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c55611d-5c27-40ff-97a0-a21985252b8d)

4-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2695694562-apartamento-para-la-venta-en-roble-o-pajarito--JM#polycard\\_client=search-nordic&position=26&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=c55611d-5c27-40ff-97a0-a21985252b8d](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2695694562-apartamento-para-la-venta-en-roble-o-pajarito--JM#polycard_client=search-nordic&position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c55611d-5c27-40ff-97a0-a21985252b8d)

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 99 66E-43 CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H. APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3 |  
Robledo Pajarito | Medellín | Antioquia

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 6.2871035521358944

**Longitud:** -75.60982866272367

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 6° 17' 13.5744''

**Longitud:** 75° 36' 35.3844''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



## FOTOS General



## FOTOS General

Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



## FOTOS General

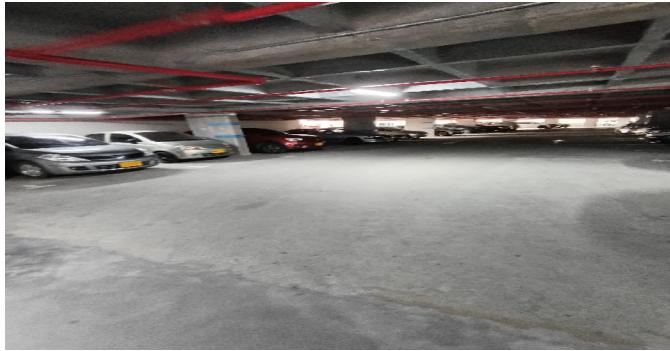
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



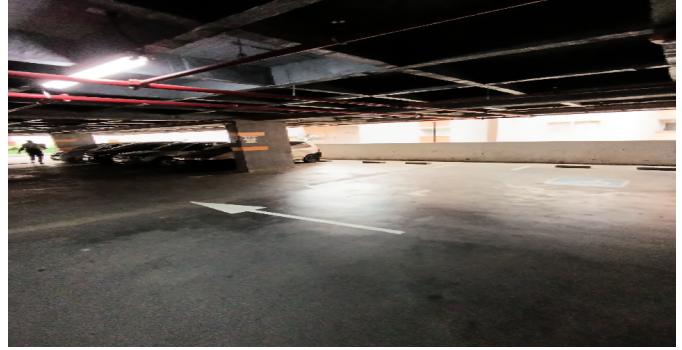
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ

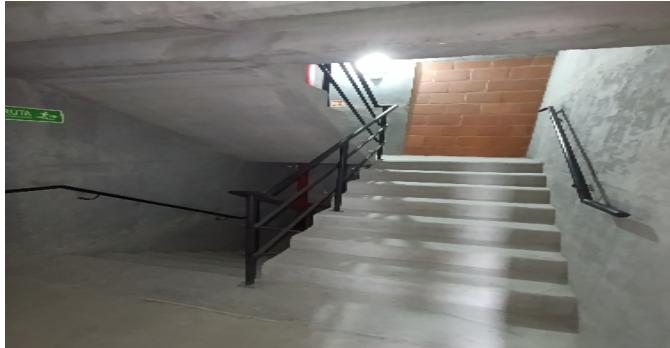


Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



## FOTOS General

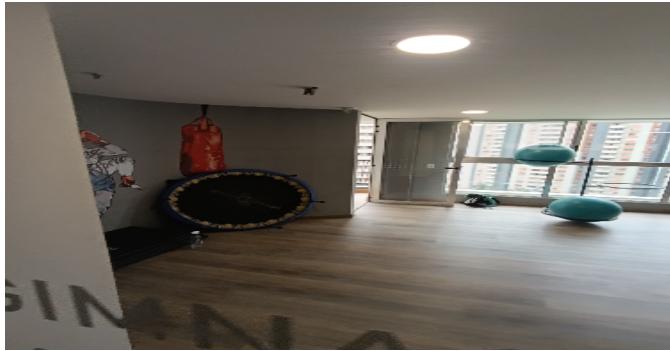
Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



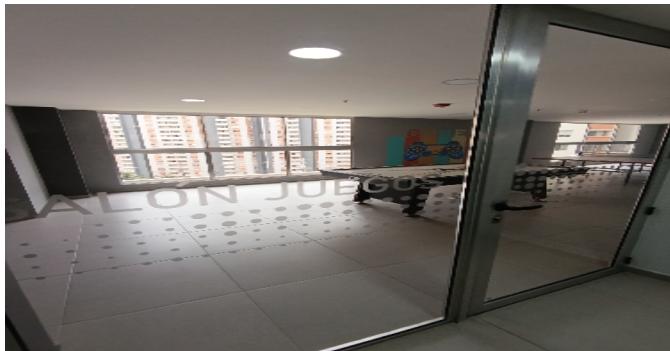
Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701** Nro Matrícula: 01N-5538461

Página 1 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN  
FECHA APERTURA: 30-05-2023 RADICACIÓN: 2023-16682 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2023  
CODIGO CATASTRAL: AAB0105NUFFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
20 PISO APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3 CON AREA DE CONSTRUIDA 46.88M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.129% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3188 DE FECHA 19-04-2023 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA**

### Areas o Documentos

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----  
**APARTAMENTO NRO. 2007:** Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H.**, ubicado en el Municipio de Medellín, identificado con la nomenclatura Nro. 66E - 43 de la Carrera 99, destinado a vivienda, con un área **privada** construida de **46,88 Mtrs<sup>2</sup>**, un área **total** de **51,86 Mtrs<sup>2</sup>**, altura 2,30 metros, ubicado en el Piso Veinte de la **Torre 1**, Etapa 3. Comprendido por los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, Con muro que forma fachada; **POR EL OCCIDENTE**, Con muros, balcón y ventanas que forman la fachada principal de la Torre 1; **POR EL SUR**, Con muro que forma la fachada lateral derecha de la Torre 1; **POR EL ORIENTE**, Con muro que lo separa del apartamento Nro. 2006 y con muros y puerta de acceso que lo separan del punto fijo de la Torre 1; **POR EL NADIR**, Con losa que lo separa del Piso Diecinueve; **POR EL CENIT**; Con losa que lo separa del Piso Veintiuno. Puntos tomados del plano RPH Nro. 17. -----  
**FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 01N-5538461** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte. -----

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1113304611



PIN de Validación: c06d0b4d



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128461299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128461299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra AVAL-1128461299, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c06d0b4d



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regímen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 55 36 DSUR 25

Teléfono: 3014480029

Correo Electrónico: jhordan.mi05@gmail.com

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Gestión Catastral- Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128461299

El(la) señor(a) JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: c06d0b4d



**Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

c06d0b4d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701****Nro Matrícula: 01N-5538461**

Pagina 1 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 30-05-2023 RADICACIÓN: 2023-16682 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2023

CODIGO CATASTRAL: AAB0105NUFFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

20 PISO APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3 CON AREA DE CONSTRUIDA 46.88M2 CON COEFICIENTE DE 0.129% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3188 DE FECHA 19-04-2023 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA, EL INMUEBLE OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3 TORRE 1 Y ETAPA 4 TORRE 2 EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H, POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO, SEGUN ESCRITURA 12404 DEL 11/12/2020 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04/02/2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5424614. ADQUIRIO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO, EL INMUEBLE OBJETO LOTE EN DOS LOTES O PORCIONES ASI: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIN DE INVERSIONES PENAGOS V Y CIA SCA, ANTES TIRRENO S.A., INVERIONES D PENAGOS E & CIA SCA (ANTES ETICA Y ESTETICA S.A.) E INVERSIONES IGNACIO EL GRECO & CIA S.A. ANTES INVERSIONES DEL PRECO S.A., SEGUN ESCRITURA 7158 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2013 NOTARIA 25 MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2013 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA NUMERO 01N-5269275 Y 01N-131120. \* ADQUIRIERON : INVERSIONES PENAGOS & CIA SCA, ANTES TIRRENO S.A., INVERIONES D. PENAGOS E & CIA SCA(ANTES ETICA Y ESTETICA S.A.) E INVERSIONES IGNACIO EL GRECO Y CIA S.A., ANTES INVERSIONES EL GRECO S.A., POR ESCISION POR ABSORCION DE INVERSIONES GENERALES S.A. EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 1380 DEL 23 DE MARZO DE 2012 NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DE 2012 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA NUMERO 01N-5269275 Y 01N-131120. \* ADQUIRIO: INVERIONES GENERALES S.A., POR COMPRA A GUSTAVO ADOLFO SALDARRIAGA OSPINA, SEGUN ESCRITURA 522 DEL 26 DE ABRIL DE 2002 NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 2002 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-131120. \* ADQUIRIO: GUSTAVO ADOLFO SALDARRIAGA OSPINA, POR COMPRA A MARIA STELLA CORREA URIBE, SEGUN ESCRITURA 4465 DEL 29 DE MAYO DE 1998 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 3 DE JUNIO DE 1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-131120: \* ADQUIRIO: MARIA STELLA CORREA URIBE, POR COMPRA A METALURGICAS MIVASQUEZ LTDA, SEGUN ESCRITURA 1181 DEL 26 DE JUNIO DE 1978 NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1978 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-131120. ADQUIRIO: INVERSIONES GENERALES S.A. INGRAL S.A. ( ANTES INGRAL LIMITADA), UN LOTE POR COMPRA A DARIO TIRADO MEJIA, SEGUN ESCRITURA 2467 DE 13 DE OCTUBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 14. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-031979. \* ADQUIRIO DARIO TIRADO MEJIA, POR COMPRA A MONICA MARIA GAVIRIA VILLA, SEGUN ESCRITURA 4121 DE 24 DE JUNIO DE 1988 DE LA NOTARIA 15. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-031979. ADQUIRIO: MONICA MARIA GAVIRIA VILLA, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE ENRIQUE GAVIRIA PARDO, SEGUN SENTENCIA DE 11 DE JULIO DE 1987 DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1987, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-031979. \* ADQUIRIO: ENRIQUE GAVIRIA PARDO, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE MARIA JOSEFA PARDO DE GAVIRIA, SEGUN SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1950, DEL JUZGADO 6. VICIAL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DFE AGOSTO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-031979. O O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS. \* EL OTRO LOTE POR COMPRA A DARIO TIRADO MEJIA, POR ESCRITURA 2467 DE 13 DE OCTUBRE DE 1993 DE LA NOTARIA 14. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0491300

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701**  
Pagina 2 TURNO: 2025-8984**Nro Matrícula: 01N-5538461**

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\* ADQUIRIO: DARIO TIRADO MEJIA, POR COMPRA DERECHOS A YOLANDA RESTREPO DE PALACIO, LIBIA RESTREPO DE TORO, ELVIA RESTREPO DE OCHOA, SEGUN ESCRITURA 4407 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1987 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE JULIO DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0491300. ADQUIRIO: DARIO TIRADO MEJIA OTRO DERECHO, POR COMPRA A RESTREPOS DE COLOMBIA Y COMPAÑIA S. EN C., (RESCO), SEGUN ESCRITURA 4406 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1987, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0491300. \* ADQUIRIO DARIO TIRADO MEJIA, OTRO DERECHO, POR COMPRA A SONIA RESTREPO DE MORA, GLORIA RESTREPO DE HOYOS, ROCIO RESTREPO DE ARCILA, IVAN, PEDRO LUIS, Y DARIO RESTREPO URIBE, SEGUN ESCRITURA 4405 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1987, DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0491300. \* PARRAFO: POR ESCRITURA 4404 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1987 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, SONIA RESTREPO DE MORA, GLORIA RESTREPO DE HOYOS, ROCIO RESTREPO DE ARCILA, IVAN, PEDRO LUIS Y DARIO RESTREPO URIBE, YOLANDA RESTREPO DE PALACIO, LIBIA RESTREPO DE TORO, ELVIA RESTREPO DE OCHOA, RESTREPOS DE COLOMBIA Y COMPAÑIA S. EN C. (RESCO), HICIERON DECLARACIONES DE ENGLOBE ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0491300, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ENGLOBE. ADQUIRIO: IVAN RESTREPO URIBE, EN MAYOR EXTENSION, EN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DERECHO CON MARIA CECILIA OCHOA DERESTREPO, SEGUN ESCRITURA 2997 DE 14 DE JUNIO DE 1978 DE LA NOTARIA 4. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DE 1979 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0135826/746. \* ADQUIRIO: RESTREPOS DE COLOMBIA Y COMPAÑIA S. EN C. (RESCO), POR APORTE DERECHO DE 1/8 PARTE DE WILLIAM JAVIER RESTREPO MORENO, SEGUN ESCRITURA 1811 DE 7 DE OCTUBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1977, EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0135826/746. \* ADQUIRIO: SONIA RESTREPO DE MORA, GLORIA RESTREPO DE HOYOS, ROCIO RESTREPO DE ARCILA IVA, PEDRO LUIS Y DARIO RESTREPO URIBE, EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD MITAD, CON HENARES LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 4173 DE 21 DE DICIEMBRE DE 1970 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-135826/746. \* ADQUIRIO: JAVIER RESTREPO MORENO, YOLANDA RESTREPO DE PALACIO, ELVIA RESTREPO DE OCHOA, LIBIA RESTREPO DE TORO, EN ADJUDICACION POR SUCESION MITAD DE DARIO RESTREPO BOTERO, SEGUN SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1968, DEL JUZGADO 12. CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE 1968, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-135826/746. \* ADQUIRIO: PEDRO LUIS RESTREPO E HIJOS LIMITADA, EN APORTE MITAD DE PEDRO LUIS RESTREPO B. SEGUN ESCRITURA 8396, DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1959, DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE MARZO DE 1960 EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0135826/746. \*ADQUIRIO: DARIO RESTREPO BOTERO, EN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL MITAD, CON GRACIELA MORENO DE RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 7558 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1958 DE LA NOTARIA 3. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1959, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0135826/746. \* ADQUIRIERON: PEDRO LUIS Y DARIO RESTREPO BOTERO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN ADJUDICACION POR REMATE DE MERCEDES Y AMALIA BOTERO SALDARIAGA, SEGUN SENTENCIA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1957 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. RESPECTIVO, HOY FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0135826/746. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \* PARAGRAFO: POR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701

Nro Matrícula: 01N-5538461

Página 3 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESCRITURA 1691 DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 1996 DE LA NOTARIA 14. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, INGRAL LIMITADA (INVERSIONES GENERALES), EFECTUO DECLARACIONES DE ENGLOBE, ORIGINANDOSE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-5119121, EL CUAL ES OBJETO DE LOTEO. \*\*\* PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1691 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1996 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1996 INGRAL LTDA FORMULO LOTEO EN EL FOLIO 001-5119121, ORIGINANDOSE EL FOLIO 001-5119142 EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 516 DEL 30 DE MARZO DE 2007 NOTARIA 10 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE AGOSTO DE 2007, INVERSIONES S.A. LTDA, FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-5119142, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5269275, EL CUAL HOY ES OBJETO DE ESTUDIO. \*\*\* MEDIANTE ESCRITURA 5889 DEL 11 DE MAYO DE 2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO, FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE EN LOS FOLIOS DE MATRICULA NUMERO 01N-5269272 Y 01N-131120, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5424604, EL CUAL HOY ES OBJETO DE LOTEO. V.E.S.V. (04-08-2016).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 99 # 66E - 43 INT 2007 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 99 66E-43 CONJUNTO RESIDENCIAL LUNA DEL VIENTO P.H 20 PISO APARTAMENTO 2007 TORRE 1 ETAPA 3

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

01N - 551922

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-2007 Radicación: 2002-18387**

Doc: ESCRITURA 523 del 26-02-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA (SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO PARA AGUAS RESIDUALES)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INVERSIONES GENERALES S.A. (INGRAL S.A.)

X

GR

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-04-2007 Radicación: 2002-18387**

Doc: ESCRITURA 523 del 26-02-2007 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA (SERVIDUMBRE DE IMPULSION DE ACUEDUCTO DE TANQUE CUCARACHO AL TANQUE PAJARITO)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INVERSIONES GENERALES S.A. (INGRAL S.A.)

X

GR

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701****Nro Matrícula: 01N-5538461**

Pagina 4 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-12-2020 Radicación: 2020-38588

Doc: ESCRITURA 11911 del 04-12-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA SOBRE PARTE. ESTE Y OTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO

NIT. 830.054.539-0

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-8283

Doc: ESCRITURA 18969 del 29-12-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO \$ 500.000.000 ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA NIT:830055897-7

X

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-04-2023 Radicación: 2023-16682

Doc: ESCRITURA 3188 del 19-04-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA NIT:830055897-7

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-46885

Doc: ESCRITURA 10542 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$645,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA, ESCRITURA 18969 DEL 29/12/2021 NOTARIA 15 MEDELLIN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA NIT:830055897-7

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-46885

Doc: ESCRITURA 10542 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701

Nro Matrícula: 01N-5538461

Página 5 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA NIT:830055897-7

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-46885

Doc: ESCRITURA 10542 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$162,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A PLAN PARCIAL PAJARITO FIDUBOGOTA NIT:830055897-7

A: ESCALANTE PATI/O ERIKA

CC# 1020409759 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-46885

Doc: ESCRITURA 10542 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO \$ 113.400.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCALANTE PATI/O ERIKA

CC# 1020409759 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-46885

Doc: ESCRITURA 10542 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESCALANTE PATI/O ERIKA

CC# 1020409759 X

A: EL CONYUGE QUE TENGA O PUEDA LLEGAR A TENER Y SUS HIJOS MENORES QUE TENGA Y LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-06-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202450033903 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501172256106840701

Nro Matrícula: 01N-5538461

Página 6 TURNO: 2025-8984

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 11:53:54 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-8984 FECHA: 17-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
GEORGE ZABALETA TIQUE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



9 90 230901 EMVCO

FEB 10 2025 14:40:36 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL

BANCOLOMBIA

BARRIO CENTRO LVII ME

CR 45 47 52

C. UNICO: 3007021248 TER: AAHZ7726

RECIBO: 013647 RRN: 021634

APRO: 294595

RECAUDO

CONVENTO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001113304611

**VALOR** \$ 300.000  
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la informacion en este documento este correcta. Para reclamos comunquese al 018000912345. Consserve esta tirilla como soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



ARCHIVO: LRHIPO-1113304611

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1113304611
	<b>Hash documento:</b>	eeab06616d
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-17 13:27:53

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JHORDAN ALEXIS RODRIGUEZ GONZALEZ Documento: 1128461299 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 139656	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: jhordan.catastral@gmail.com Celular: 3232999752 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.250.136.197   2025-02-13 13:28:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

